



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
12 апреля 2018 года

Дело №А41-12255/18

Резолютивная часть решения объявлена 11 апреля 2018 года
Полный текст решения изготовлен 12 апреля 2018 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.Б. Семёновой, при ведении протокола судебного заседания секретарем А.А. Раужевой, рассмотрев в судебном заседании исковое заявление **Администрации Дмитровского муниципального района Московской области** (адрес: 141800, Московская область, район Дмитровский, город Дмитров, улица Советская, 2; ОГРН 1035001600171; ИНН 5007007212; дата регистрации: 12.07.2000) к **ООО "Центр-Д"** (адрес: 141800, Московская область, район Дмитровский, город Дмитров, улица Загорская, 24; ОГРН 1075007005908; ИНН 5007062164; дата регистрации: 22.10.2007) третье лицо: **Министерство имущественных отношений Московской области** (адрес: 143969, Московская область, город Реутов, Юбилейный проспект, 54; ОГРН 1025005245055; ИНН 7725131814; дата регистрации 18.08.2000) о расторжении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:04:0010501:294 № 257-д от 01.03.2011г., при участии в судебном заседании – согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Администрация Дмитровского муниципального района Московской области (далее – Администрация, истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Центр-Д» (далее – ООО «Центр-Д», ответчик) о расторжении договора аренды № 257-д от 01.03.2011 земельного участка с кадастровым номером 50:04:0010501:294.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство имущественных отношений Московской области.

Лица, участвующие в деле, о принятии искового заявления к производству извещены надлежащим образом в соответствии со ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Ответчик, извещенный надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания, представителя для участия в судебном разбирательстве не направил, в судебном заседании от 20.03.2018 представил отзыв, в котором просил отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

В судебном заседании представитель истца заявленные требования поддержал.

Третье лицо письменных пояснений по делу не представило.

Исследовав и оценив по правилам ст. 71 АПК РФ имеющиеся в материалах дела доказательства, суд установил следующее.

Из материалов дела следует, что 01.03.2011 между Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области (арендодатель) и ООО «Центр-Д» (арендатор) был заключен договора аренды № 257-д, согласно которому в аренду предоставлялся земельный участок с кадастровым номером 50:04:0010501:294 общей площадью 2 289 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Советская, разрешенное использование – для строительства торгово-офисного центра (пристройка к торговому центру «Русь»).

Согласно п. 2.1 договора срок действия установлен до 30.11.2013.

22.12.2011 между сторонами подписано дополнительное соглашение, согласно которому срок действия договора № 257-д продлен до 30.11.2060.

Согласно 4.4.1. договора арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

Согласно п. 4.1.5 договора арендодатель имеет права требовать досрочного расторжения договора при использовании земельного участка не по целевому назначению либо не в соответствии с разрешенным использованием.

15.05.2017 Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области был составлен Акт обследования № 8-ЗНП земельного участка с кадастровым номером 50:04:0010501:294, площадью 2289 кв.м., согласно которому на участке отсутствуют строения, участок не огорожен, имеется свободный доступ. Земельный участок не используется в соответствии с видом разрешенного использования.

15.01.2018 Комитетом по управлению муниципальным имуществом Дмитровского муниципального района Московской области в адрес ответчика была направлена претензия № 77 от 11.01.2018 года с предложением устранить допущенные нарушения либо расторгнуть договор аренды.

Поскольку в досудебном порядке урегулировать спор между сторонами не удалось, истец обратился в суд с настоящими исковыми требованиями.

Согласно ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с пунктом 1 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Согласно пункту 9 статьи 22 ЗК РФ досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка арендатором.

Пунктом 2 статьи 450 ГК РФ закреплено, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Статьей 619 ГК РФ установлено, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В пункте 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 11 от 24.03.2005 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса и статей 450, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора.

Как следует из материалов дела, спорный земельный участок предоставлен в аренду ООО «Центр-Д» для строительства торгово-офисного центра (пристройка к торговому центру «Русь»), согласно условиям договора аренды.

Поскольку в данном случае земельный участок предоставлялся для строительства, обязательным этапом, связанным с подготовкой к строительству, для этого необходима подготовка всей необходимой документации, без которой осуществить строительство не предоставляется возможным, в том числе градостроительного плана земельного участка (статья 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектной документации (статьи 47, 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации), получения положительного заключения экспертизы проектной документации объекта капитального строительства и так далее.

Таким образом, со стороны ответчика отсутствуют существенные нарушения условий договора. Арендатор не имеет задолженности по арендной плате, ответчиком заключены договоры на выполнение проектных работ, необходимых для получения градостроительного плана земельного участка, подготовлено архитектурно-планировочное задание.

Данные обстоятельства, по мнению суда, являются доказательствами принятия со стороны арендатора мер по освоению земельного участка для дальнейшего его использования по целевому назначению.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 45, статье 46 ЗК РФ аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Таким образом, действующее законодательство разделяет два понятия «освоение земельного участка» и «использование земельного участка». Под «освоением земельного

участка» понимается подготовительный этап, предшествующий началу использования земельного участка.

Под «использованием земельного участка» понимается непосредственное использование земельного участка в соответствии с договором, исходя из категории земельного участка и вида его разрешенного использования.

При этом, исходя из смысла статей 45, 46 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации освоение земельного участка, предоставленного для целей строительства, заканчивается выдачей разрешения на строительство, так как именно с этого момента начинает исчисляться трехлетний срок неиспользования земельного участка, предоставленного для целей строительства, служащий основанием для прекращения арендных отношений.

Под «использованием земельного участка» понимается непосредственное использование земельного участка в соответствии с договором, исходя из категории земельного участка и вида его разрешенного использования.

При этом договор аренды не содержит указания на срок, в течение которого должно быть произведено строительство и садоводческого центра на арендуемом земельном участке.

Таким образом, поскольку спорный участок предоставлялся в аренду сроком до 30.11.2060, ООО «Центр-Д» с момента получения земельного участка производит действия, необходимые для начала строительства, суд приходит к выводу об отсутствии нарушений условий договора по использованию земельного участка со стороны арендатора.

С учетом изложенного, исковые требования не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.Б. Семёнова